Deutscher Bundestag **Drucksache 19/4367**

19. Wahlperiode 17.09.2018

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Version ersetzt.

Antwort

der Bundesregierung

auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Christian Kühn (Tübingen), Canan Bayram, Daniela Wagner, weiterer Abgeordneter und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
– Drucksache 19/3945 –

Drei Jahre Mietpreisbremse

Vorbemerkung der Fragesteller

Seit dem 1. Juli 2015 ist das Mietrechtsnovellierungsgesetz in Kraft, mit dem die sogenannte Mietpreisbremse eingeführt wurde. Mit ihr sollen in Gebieten mit Wohnraummangel die Neuvertragsmieten bei 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete begrenzt werden. Die Große Koalition hat allerdings zahlreiche Ausnahmen eingebaut. So gilt die Bremse nicht bei Neubauten, Erstvermietung nach umfassender Modernisierung, sofern die Vormieten bereits über der Mietpreisbremse lagen und bei möblierten Wohnungen. Nach Modernisierung der Wohnungen kann die 11-prozentige Modernisierungsumlage auf die Mietpreisbremse aufgeschlagen werden. Zusätzlich muss der Mieter seinen Vermieter qualifiziert rügen, wenn er an der vereinbarten Miete Beanstandungen hat. Erst ab diesem Moment hat er einen Anspruch auf Rückzahlung der unrechtmäßig zu viel bezahlten Miete. Für Mieterinnen und Mieter ist die zulässige Miethöhe zudem sehr schwer zu ermitteln. Denn sie müssen dazu die Vormiete ebenso wie die ortsübliche Miete ermitteln, ohne dass der Vermieter entsprechende Belege zu übermitteln braucht. Teilweise wird sogar versucht über Schweigeklauseln in Mietverträgen die Ermittlung der Vormiete zu erschweren.

Damit die Kommunen das Instrument nutzen können, müssen sie zahlreiche Bedingungen erfüllen:

1. Mieten steigen schneller als im bundesweiten Durchschnitt,
2. durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte übersteigt den bundesweiten Durchschnitt deutlich,
3. Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeiten erforderlicher Wohnraum geschaffen wird,
4. geringer Leerstand bei großer Nachfrage.

Die Antwort wurde namens der Bundesregierung mit Schreiben des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz vom 13. September 2018 übermittelt.

Die Drucksache enthält zusätzlich – in kleinerer Schrifttype – den Fragetext.

Andere Miethöhebegrenzungen in Wohnraummangelgebieten unterliegen nicht einer solch umfassenden rechtlichen Definition. Außerdem ist die Mietpreisbremse auf fünf Jahre begrenzt. Die Landesregierungen wurden ermächtigt, bis zum 31. Dezember 2020 durch Rechtsverordnung für höchstens fünf Jahre Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten auszuweisen.

Vorbemerkung der Bundesregierung

Der Einleitungstext der Kleinen Anfrage gibt Anlass, zunächst auf Folgendes hinzuweisen:

Das Mietrechtsnovellierungsgesetz vom 21. April 2015 (MietNovG) ist mit Ausnahme der Ermächtigungsgrundlage zum Erlass einer Rechtsverordnung am 1. Juni 2015 in Kraft getreten. Möblierte Wohnungen sind nicht generell von den Vorschriften über Vereinbarungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (im Folgenden Mietpreisbremse) ausgenommen; eine Ausnahme gilt gemäß § 549 Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) lediglich für möblierten Wohnraum in der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung.

Eine Gemeinde muss nicht alle vier in § 556d Absatz 2 Satz 3 BGB aufgezählten Indikatoren erfüllen, damit das Land sie als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt ausweisen kann. Der Bundesgesetzgeber hat bewusst von starren Vorgaben abgesehen. § 556d Absatz 2 Satz 2 und 3 BGB leitet die Aufzählung der vier Indikatoren wie folgt ein: „Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten liegen vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn“ (es folgt die Aufzählung der vier im Einleitungstext erwähnten Indikatoren). Aufgrund des nichtabschließenden Charakters des § 556d Absatz 2 Satz 3 BGB können die Länder auch andere Indikatoren heranziehen, um ein Gebiet als angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des § 556d Absatz 1 BGB zu bestimmen.

Ob im Einzelfall einer oder mehrere dieser Indikatoren ausreichen oder trotz Vorliegens solcher Indikatoren eine Anspannung zu verneinen ist, kann sich nur aus einer Gesamtschau unter Berücksichtigung der individuellen Gegebenheit ergeben.

1. In wie vielen Kommunen wurde die Mietpreisbremse seit dem 1. Juli 2015 eingeführt?

Nach aktuellem Stand wurde die Mietpreisbremse bisher in insgesamt 313 Kommunen eingeführt.

2. In welchen Kommunen wurde die Mietpreisbremse seit dem 1. Juli 2015 eingeführt (bitte auflisten und nach Bundesländern sortieren)?

Eine Liste der Kommunen, die die Mietpreisbremse bisher eingeführt haben, befindet sich in der Anlage zu dieser Frage (Quelle: Recherche des BBSR).

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Version ersetzt.

3. In welchen dieser Kommunen sowie der in Frage 7 genannten Kommunen liegen nach Kenntnis der Bundesregierung qualifizierte Mietspiegel vor?

Nachfolgende Tabelle listet alle Kommunen auf, die über einen qualifizierten Mietspiegel verfügen und in denen die Mietpreisbremse gilt, sowie jene in Frage 7 genannten Kommunen, die über einen qualifizierten Mietspiegel verfügen.

Kommunen mit qualifiziertem Mietspiegel (*nach Ländern, im Geltungsbereich der Mietpreisbremse oder in Frage 7 aufgelistet*)				
Bundesland	**Gemeinde-kennziffer**	**Gemeindename**	**Miet-preis-bremse**	**Bevöl-kerung 2015**
Schleswig-Holstein	1002000	Kiel, Landeshauptstadt	ja	246.306
	1003000	Lübeck, Hansestadt	nein	216.253
Hamburg	2000000	Hamburg, Freie und Hansestadt	ja	1.787.408
Niedersachsen	3241001	Hannover, Landeshauptstadt	ja	532.163
	3241010	Langenhagen, Stadt	ja	53.323
NRW	5113000	Essen, Stadt	nein	582.624
	5117000	Mülheim an der Ruhr, Stadt	nein	169.278
	5124000	Wuppertal, Stadt	nein	350.046
	5314000	Bonn, Stadt	ja	318.809
	5316000	Leverkusen, Stadt	ja	163.487
	5515000	Münster, Stadt	ja	310.039
	5711000	Bielefeld, Stadt	ja	333.090
	5766020	Detmold, Stadt	nein	74.817
	5770024	Minden, Stadt	nein	81.598
	5911000	Bochum, Stadt	nein	364.742
	5913000	Dortmund, Stadt	nein	586.181
	5914000	Hagen, Stadt der FernUniversität	nein	189.044
	5915000	Hamm, Stadt	nein	179.397
	5916000	Herne, Stadt	nein	155.851
	5954036	Witten, Stadt	nein	96.700
Hessen	6411000	Darmstadt, Wissenschaftsstadt	ja	155.353
	6412000	Frankfurt am Main, Stadt	ja	732.688
Rheinland-Pfalz	7111000	Koblenz, Stadt	nein	112.586
	7211000	Trier, Stadt	ja	114.914
	7314000	Ludwigshafen am Rhein, Stadt	nein	164.718
	7315000	Mainz, Stadt	ja	209.779

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Version ersetzt.

Kommunen mit qualifiziertem Mietspiegel (*nach Ländern, im Geltungsbereich der Mietpreisbremse oder in Frage 7 aufgelistet)*				
Bundesland	**Gemeinde-kennziffer**	**Gemeindename**	**Miet-preis-bremse**	**Bevöl-kerung 2015**
Baden-Württemberg	8111000	Stuttgart, Landeshauptstadt	ja	623.738
	8121000	Heilbronn, Stadt	ja	122.567
	8212000	Karlsruhe, Stadt	ja	307.755
	8216043	Rastatt, Stadt	ja	48.051
	8221000	Heidelberg, Stadt	ja	156.267
	8222000	Mannheim, Universitätsstadt	nein	305.780
	8231000	Pforzheim, Stadt	nein	122.247
	8311000	Freiburg im Breisgau, Stadt	ja	226.393
	8326074	Villingen-Schwenningen, Stadt	nein	84.674
	8335043	Konstanz, Universitätsstadt	ja	82.859
	8335063	Radolfzell am Bodensee, Stadt	ja	30.943
	8416041	Tübingen, Universitätsstadt	ja	87.464
	8421000	Ulm, Universitätsstadt	ja	122.636
	8435016	Friedrichshafen, Stadt	ja	59.108
	8435057	Tettnang, Stadt	ja	18.975
	8436011	Baienfurt	ja	7.138
	8436064	Ravensburg, Stadt	ja	49.830
	8436082	Weingarten, Stadt	ja	24.460
Bayern	9162000	München, Landeshauptstadt	ja	1.450.381
	9174115	Dachau, Große Kreisstadt	ja	46.705
	9174126	Karlsfeld	ja	20.096
	9177117	Erding, Große Kreisstadt	ja	36.159
	9184119	Garching b. München, Stadt	ja	16.812
	9186143	Pfaffenhofen a.d.Ilm, Stadt	ja	25.226
	9261000	Landshut	ja	69.211
	9262000	Passau	nein	50.566
	9274113	Altdorf, Markt	ja	11.158
	9362000	Regensburg	ja	145.465
	9461000	Bamberg	ja	73.331
	9562000	Erlangen	ja	108.336
	9564000	Nürnberg	ja	509.975
	9661000	Aschaffenburg	ja	68.986
	9761000	Augsburg	ja	286.374
	9775135	Neu-Ulm, Große Kreisstadt	ja	57.237
Berlin	11000000	Berlin, Stadt	ja	3.520.031

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Version ersetzt.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Version ersetzt.

Kommunen mit qualifiziertem Mietspiegel
(*nach Ländern, im Geltungsbereich der Mietpreisbremse oder in Frage 7 aufgelistet)*

Bundesland	Gemeinde-kennziffer	Gemeindename	Miet-preis-bremse	Bevöl-kerung 2015
Brandenburg	12051000	Brandenburg an der Havel, Stadt	nein	71.574
	12065136	Hennigsdorf, Stadt	ja	26.264
	12065256	Oranienburg, Stadt	ja	43.526
	12067440	Schöneiche bei Berlin	ja	12.311
Mecklenburg-Vorpommern	13003000	Rostock, Hansestadt	nein	206.011
	13004000	Schwerin, Landeshauptstadt	nein	96.800
	13071107	Neubrandenburg, Stadt	nein	63.602
Sachsen	14511000	Chemnitz, Stadt	nein	248.645
	14612000	Dresden, Stadt	nein	543.825
Thüringen	16053000	Jena, Stadt	ja	109.527

Quelle: BBSR-Mietspiegelsammlung (Stand 8/2018); Mietpreisbegrenzungsverordnungen der Länder, eigene Recherche (Stand: Feb. 2018); Hinweis: Die Mietpreisbremse gilt in den hessischen Gemeinden Frankfurt a.M., Darmstadt, (Wiesbaden, Bad Homburg und Kassel) nicht für die gesamte Gemeinde. Ausgewählte Teilbereiche innerhalb der Gemeindegebiete werden von der Verordnung ausgenommen.

4. Inwiefern können Mieterinnen und Mieter auch in Kommunen ohne qualifizierten Mietspiegel rechtssicher von der Mietpreisbremse Gebrauch machen, und wenn nein, warum nicht?

Auf die Antwort zu Frage 5 wird verwiesen.

5. Wie bewertet die Bundesregierung die Problematik, dass Mieterinnen und Mieter nur in Kommunen, für die ein qualifizierter Mietspiegel vorliegt, die Mietpreisbremse rechtssicher anwenden können?

Die Fragen 4 und 5 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Die Regelungen der Mietpreisbremse gelten unabhängig davon, ob in dem von der Landesregierung als angespanntem Wohnungsmarkt bestimmten Gebiet ein qualifizierter Mietspiegel (§ 558d Absatz 2 BGB) besteht oder nicht. Liegt ein aktueller qualifizierter Mietspiegel vor, können Vermieter und Mieter zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete auf diesen zurückgreifen. Bei einem nach anerkannten wissenschaftlichen Kriterien erstellten qualifizierten Mietspiegel wird – soweit er aktuell ist – gesetzlich vermutet, dass die im Mietspiegel enthaltenen Kriterien die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558d Absatz 3 BGB). Vor diesem Hintergrund hat der Gesetzentwurf der Bundesregierung zum MietNovG darauf hingewiesen, dass ein Bedürfnis zur Erstellung eines Mietspiegels bestehen dürfte, sobald ernsthaft erwogen wird, die entsprechende Gemeinde als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt auszuweisen (Bundestagsdrucksache 18/3121, S. 29).

Liegt kein aktueller qualifizierter Mietspiegel vor, kann die ortsübliche Vergleichsmiete mit Hilfe eines einfachen Mietspiegels, mit Hilfe von Vergleichsmietendatenbanken von Vermieter- oder Mieterverbänden sowie mit Hilfe von vergleichbaren statistischen Erhebungen zur ortsüblichen Vergleichsmiete oder durch ein Sachverständigengutachten ermittelt werden. Die Situation stellt sich nicht anders dar als bei einer Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete.

6. Welche Erkenntnisse liegen der Bundesregierung über die Entwicklung der Wiedervermietungsmieten bzw. Angebotsmieten in Deutschland in den letzten fünf Jahren vor (bitte nach Jahren und Monaten aufschlüsseln), und wie verhalten sich diese gegenüber den ortsüblichen Vergleichsmieten?

Der Bundesregierung liegen Angebotsmieten aus Erst- und Wiedervermietungen für Jahre und Quartale vor.

Erst- und Wiedervermietungsmieten 2013-2018 2. Quartal
(Angebotsmieten nettokalt)

Quartale

	2013Q1	2013Q2	2013Q3	2013Q4	2014Q1	2014Q2	2014Q3	2014Q4	2015Q1	2015Q2	2015Q3	2015Q4
	Angebotsmieten nettokalt in Euro je m²											
Deutschland	6,75	6,79	6,83	6,91	7,01	7,03	7,07	7,13	7,20	7,27	7,27	7,41

	2016Q1	2016Q2	2016Q3	2016Q4	2017Q1	2017Q2	2017Q3	2017Q4	2018Q1	2018Q2
	Angebotsmieten nettokalt in Euro je m²									
Deutschland	7,54	7,61	7,68	7,76	7,84	7,96	8,02	8,15	8,28	8,39

Jahre

	2013	*2014*	*2015*	*2016*	*2017*	*2016-2017*	*2013-2017*
	Angebotsmieten nettokalt in Euro je m²					**durchschnittliche jährl. Entwicklung in %**	
Deutschland	6,82	7,06	7,29	7,65	7,99	4,5	4,0

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH

Anmerkungen:

Die vom BBSR ausgewerteten Angebotsmieten basieren auf Inseraten aus Immobilienplattformen und Internet-Angeboten von Tageszeitungen für Erst- und Wiedervermietungen von Wohnungen. Bei den berechneten Mietwerten handelt es sich um Nettokaltmieten ohne Nebenkosten für nicht-möblierte Wohnungen der Größen 40 bis 130 m². Wohnungen, die mehrmals inseriert wurden oder solche, die in verschiedenen Zeitungen/Plattformen geschaltet werden, wurden durch Duplikatfilter bis auf das letzte Inserat gelöscht.

Es werden nicht alle zur Vermietung bereitstehenden Wohnungen in den über 100 einbezogenen Quellen erfasst. Gerade in Großstädten vermitteln etliche Wohnungsunternehmen ihre Wohnungen vielfach über andere Wege. Bei angespannten Marktsituationen werden Wohnungen häufig über Kundenlisten oder „unter der Hand“ vermittelt. In ländlichen Räumen werden Wohnungen teilweise nur über Gemeindezeitungen oder Aushänge angeboten.

Mieten aus bestehenden Mietverträgen (Bestandsmieten) können mit diesen Daten nicht abgebildet werden.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Version ersetzt.

Flächendeckende Daten zu ortsüblichen Vergleichsmieten in Deutschland liegen der Bundesregierung nicht vor. Ortsübliche Vergleichsmieten werden in Kommunen in unterschiedlicher Form, nach verschiedenen Methoden und Klassifizierungen erstellt. Daher ist eine bundesweite Berechnung von ortsüblichen Vergleichsmieten nicht möglich.

7. Welche Erkenntnisse liegen der Bundesregierung über die Höhe und Entwicklung der Angebotsmieten in Regensburg, Freiburg, Heidelberg, Jena, Münster, Frankfurt am Main, Fürth, Karlsruhe, München, Hamburg, Ulm, Passau, Darmstadt, Potsdam, Erlangen, Mainz, Weimar, Berlin, Stuttgart, Trier, Heilbronn, Aschaffenburg, Kiel, Mannheim, Konstanz, Tübingen, Düsseldorf, Rosenheim, Karlsruhe, Köln, Nürnberg, Wiesbaden, Regensburg, Friedrichshafen, Augsburg, Ravensburg (Stadt), Ratingen, Offenburg, Neuss (Stadt), Reutlingen (Stadt), Würzburg, Ingolstadt, Aachen, Mühlheim (Ruhr), Kempten (Allgäu), Hanau, Leverkusen, Bonn, Bergisch-Gladbach, Wuppertal, Schweinfurt, Saarbrücken (Stadt), Pforzheim, Offenbach (Main), Landshut, Duisburg, Solingen, Ludwigshafen, Bamberg, Witten, Koblenz, Hannover, Essen, Albstadt, Remscheid, Paderborn (Stadt), Oberhausen, Mönchengladbach, Marburg, Krefeld, Osnabrück, Hagen, Göttingen (Stadt), Dortmund, Bochum, Villingen-Schwenningen, Recklinghausen (Stadt), Gießen (Stadt), Fulda (Stadt), Bayreuth, Moers, Hildesheim (Stadt), Siegen (Stadt), Lüdenscheid, Kassel, Gütersloh (Stadt), Detmold, Bremen, Bottrop, Bielefeld, Lüneburg (Stadt), Kiel, Herne, Coburg, Erfurt, Dresden, Braunschweig, Wolfsburg, Lübeck, Gelsenkirchen, Oldenburg, Kaiserslautern, Düren (Stadt), Hamm, Rostock, Minden, Bremerhaven, Plauen, Neumünster, Leipzig, Flensburg, Frankfurt (Oder), Weimar, Schwerin, Salzgitter, Greifswald, Cottbus, Dessau, Wilhelmshaven, Eisenach, Chemnitz, Magdeburg, Halle (Saale), Görlitz, Gera, Zwickau, Suhl, Brandenburg (Havel), Neubrandenburg, Stralsund, und Halberstadt (Stadt) in den letzten fünf Jahren bis 2018 vor, und wie verhalten sich diese zu den ortsüblichen Vergleichsmieten in den einzelnen genannten Städten (bitte nach Jahren und Städten aufschlüsseln)?

Für die kreisfreien Städte sowie die kreisangehörigen Städte Aachen und Hannover liegen der Bundesregierung Daten zu den Angebotsmieten aus Erst- und Wiedervermietungen vor.

Erst- und Wiedervermietungsmieten in kreisfreien Städten 2013-2017
(Angebotsmieten nettokalt)

ID	**Kreisname**	**Angebotsmieten nettokalt im Euro je m²**					**durchschnittliche jährl. Entwicklung in %**
		2013	2014	2015	2016	2017	2013-2017p.a.
1001000	Flensburg, Stadt	5,8	5,84	5,97	6,37	6,69	3,6
1002000	Kiel, Stadt	6,54	6,87	6,84	7,07	7,52	3,6
1003000	Lübeck, Stadt	6,55	6,83	7,07	7,47	7,84	4,6
1004000	Neumünster, Stadt	5,17	5,31	5,36	5,8	6,16	4,5
2000000	Hamburg, Stadt	10,11	10,29	10,38	10,92	11,14	2,5
3101000	Braunschweig, Stadt	6,07	6,68	7,09	7,74	7,96	7
3102000	Salzgitter, Stadt	4,9	4,98	5,03	5,1	5,39	2,4
3103000	Wolfsburg, Stadt	6,29	7,49	8,84	9,42	9,09	9,7
3401000	Delmenhorst, Stadt	5,25	5,49	5,55	5,89	6,44	5,2
3402000	Emden, Stadt	5,21	5,51	5,48	5,8	6,23	4,6

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Version ersetzt.

ID	Kreisname	Angebotsmieten nettokalt im Euro je m²					durchschnittliche jährl. Entwicklung in %
		2013	2014	2015	2016	2017	2013-2017p.a.
3403000	Oldenburg (Oldenburg), Stadt	7,06	7,1	7,29	7,86	8,17	3,7
3404000	Osnabrück, Stadt	6,22	6,4	6,66	7,06	7,47	4,7
3405000	Wilhelmshaven, Stadt	4,64	4,65	4,77	4,96	5,15	2,6
4011000	Bremen, Stadt	6,78	7,02	7,16	7,55	8,11	4,6
4012000	Bremerhaven, Stadt	4,55	4,63	4,69	4,91	5,06	2,7
5111000	Düsseldorf, Stadt	8,88	9,05	9,35	9,92	10,19	3,5
5112000	Duisburg, Stadt	5,04	5,16	5,29	5,41	5,65	2,9
5113000	Essen, Stadt	5,64	5,72	5,93	6,23	6,52	3,7
5114000	Krefeld, Stadt	5,85	5,98	6,1	6,38	6,59	3
5116000	Mönchengladbach, Stadt	5,57	5,65	5,85	6,02	6,19	2,7
5117000	Mülheim an der Ruhr, Stadt	5,85	5,93	6,02	6,21	6,46	2,5
5119000	Oberhausen, Stadt	5,24	5,3	5,38	5,57	5,73	2,3
5120000	Remscheid, Stadt	5,39	5,34	5,49	5,57	5,71	1,4
5122000	Solingen, Stadt	5,84	5,78	5,94	6,01	6,3	1,9
5124000	Wuppertal, Stadt	5,39	5,49	5,54	5,78	5,96	2,5
5314000	Bonn, Stadt	8,25	8,29	8,62	9,08	9,38	3,2
5315000	Köln, Stadt	8,81	8,97	9,53	9,94	10,41	4,2
5316000	Leverkusen, Stadt	6,72	6,79	6,99	7,29	7,52	2,8
5512000	Bottrop, Stadt	5,6	5,84	5,84	5,99	6,18	2,5
5513000	Gelsenkirchen, Stadt	4,79	4,91	4,98	5,18	5,35	2,8
5515000	Münster, Stadt	8,37	8,69	8,89	9,18	9,93	4,4
5711000	Bielefeld, Stadt	5,96	6,06	6,26	6,58	6,92	3,8
5911000	Bochum, Stadt	5,54	5,61	5,75	6,12	6,42	3,7
5913000	Dortmund, Stadt	5,34	5,51	5,87	6,34	6,66	5,6
5914000	Hagen, Stadt	4,86	4,95	4,99	5,13	5,22	1,8
5915000	Hamm, Stadt	5,06	5,06	5,3	5,56	5,79	3,4
5916000	Herne, Stadt	5,03	5,14	5,19	5,42	5,68	3,1
6411000	Darmstadt, Stadt	9,34	9,54	9,82	10,19	10,66	3,4
6412000	Frankfurt am Main, Stadt	11,27	11,71	12,04	12,76	13,09	3,8
6413000	Offenbach am Main, Stadt	8,06	8,4	8,76	9,38	9,79	5
6414000	Wiesbaden, Stadt	8,84	9,07	9,38	9,8	10,15	3,5
6611000	Kassel, Stadt	6,09	6,55	6,68	6,99	7,27	4,5
7111000	Koblenz, Stadt	6,01	6,36	6,69	7,35	7,67	6,3
7211000	Trier, Stadt	7,67	7,63	7,78	8,07	8,38	2,2
7311000	Frankenthal (Pfalz), Stadt	6,1	6,39	6,62	6,96	7	3,5
7312000	Kaiserslautern, Stadt	5,76	5,84	5,94	6,24	6,51	3,1
7313000	Landau in der Pfalz, Stadt	6,43	7,03	7,18	7,48	7,75	4,8
7314000	Ludwigshafen am Rhein, Stadt	6,51	6,85	7,05	7,37	7,69	4,2
7315000	Mainz, kreisfreie Stadt	9,24	9,48	9,79	10,42	10,8	4

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Version ersetzt.

ID	Kreisname	Angebotsmieten nettokalt im Euro je m²					durchschnittliche jährl. Entwicklung in %
		2013	2014	2015	2016	2017	2013-2017p.a.
7316000	Neustadt an der Weinstraße, Stadt	6,44	6,5	6,69	6,91	7,32	3,3
7317000	Pirmasens, Stadt	4,13	4,18	4,3	4,36	4,48	2,1
7318000	Speyer, Stadt	7,2	7,3	7,48	7,85	7,92	2,4
7319000	Worms, Stadt	6,04	6,33	6,53	6,93	7,11	4,2
7320000	Zweibrücken, Stadt	4,79	4,84	4,9	4,9	5,1	1,6
8111000	Stuttgart, Stadt	10,05	10,73	11,31	11,93	12,62	5,9
8121000	Heilbronn, Stadt	7,21	7,51	7,94	8,64	9,19	6,2
8211000	Baden-Baden, Stadt	7,54	7,86	7,92	8,37	8,61	3,4
8212000	Karlsruhe, Stadt	8,6	8,82	9,05	9,43	9,56	2,7
8221000	Heidelberg, Stadt	9,78	9,99	10,07	10,58	10,72	2,3
8222000	Mannheim, Stadt	7,58	7,68	7,98	8,49	8,86	4
8231000	Pforzheim, Stadt	6,36	6,55	6,69	7,22	7,53	4,3
8311000	Freiburg im Breisgau, Stadt	10,57	10,5	10,83	11,39	11,74	2,6
8421000	Ulm, Stadt	8,62	8,91	9,14	9,45	9,83	3,4
9161000	Ingolstadt, Stadt	9,21	9,6	10,18	11,14	11,28	5,2
9162000	München, Stadt	13,24	13,99	14,59	15,65	16,65	5,9
9163000	Rosenheim, Stadt	8,05	8,36	8,92	9,54	9,96	5,5
9261000	Landshut, Stadt	7,71	7,91	8,56	9,26	9,59	5,6
9262000	Passau, Stadt	6,51	6,8	7,33	7,85	8,42	6,7
9263000	Straubing, Stadt	6,01	6,23	6,52	6,84	7,44	5,5
9361000	Amberg, Stadt	5,44	5,69	5,92	6,11	6,34	3,9
9362000	Regensburg, Stadt	9,06	9,68	9,79	10	10,48	3,7
9363000	Weiden i.d.OPf., Stadt	5,83	5,68	5,68	5,9	6,3	2
9461000	Bamberg, Stadt	7,72	7,65	7,85	8,45	8,76	3,2
9462000	Bayreuth, Stadt	7,05	7,32	7,41	7,6	7,96	3,1
9463000	Coburg, Stadt	6,15	6,22	6,25	6,7	6,88	2,9
9464000	Hof, Stadt	4,27	4,31	4,35	4,54	5	4
9561000	Ansbach, Stadt	5,77	5,98	6,16	6,63	6,99	4,9
9562000	Erlangen, Stadt	8,57	8,81	8,96	9,17	9,59	2,9
9563000	Fürth, Stadt	7,7	7,8	8,07	8,44	8,86	3,6
9564000	Nürnberg, Stadt	7,68	8,02	8,35	8,81	9,18	4,6
9565000	Schwabach, Stadt	6,88	7,11	7,07	7,35	7,83	3,3
9661000	Aschaffenburg, Stadt	7,17	7,36	7,6	8,22	8,71	5
9662000	Schweinfurt, Stadt	5,48	5,56	5,63	5,95	6,29	3,5
9663000	Würzburg, Stadt	7,9	8,37	8,78	9,55	9,87	5,7
9761000	Augsburg, Stadt	7,55	8,13	8,48	9,07	9,54	6
9762000	Kaufbeuren, Stadt	5,8	6,01	6,23	6,48	7,05	5
9763000	Kempten (Allgäu), Stadt	6,63	6,86	6,98	7,23	7,4	2,8
9764000	Memmingen, Stadt	6,34	6,84	7,11	7,7	8,04	6,1

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Version ersetzt.

ID	Kreisname	Angebotsmieten nettokalt im Euro je m²					durchschnittliche jährl. Entwicklung in %
		2013	2014	2015	2016	2017	2013-2017p.a.
11000000	Berlin, Stadt	7,57	8,26	8,63	9,29	10,15	7,6
12051000	Brandenburg an der Havel, Stadt	5,12	5,12	5,22	5,4	5,68	2,6
12052000	Cottbus, Stadt	5,26	5,35	5,52	5,51	5,8	2,5
12053000	Frankfurt (Oder), Stadt	5,41	5,32	5,38	5,48	5,51	0,5
12054000	Potsdam, Stadt	8,26	8,73	9,05	9,65	9,86	4,5
13003000	Rostock, Stadt	6,11	5,68	6,11	5,82	6,5	1,6
13004000	Schwerin, Stadt	5,99	5,98	5,88	5,97	6,25	1,1
14511000	Chemnitz, Stadt	4,89	4,92	4,97	4,99	5,01	0,6
14612000	Dresden, Stadt	6,43	6,59	6,89	7,06	7,34	3,4
14713000	Leipzig, Stadt	5,07	5,19	5,55	5,93	6,26	5,4
15001000	Dessau-Roßlau, Stadt	5,12	5,26	5,36	5,37	5,43	1,5
15002000	Halle (Saale), Stadt	5,28	5,34	5,52	5,66	5,9	2,8
15003000	Magdeburg, Stadt	5,13	5,26	5,45	5,58	5,83	3,3
16051000	Erfurt, Stadt	6,35	6,43	6,72	6,9	7,04	2,6
16052000	Gera, Stadt	4,67	4,62	4,72	4,77	4,93	1,4
16053000	Jena, Stadt	8,51	8,69	8,42	8,32	8,48	-0,1
16054000	Suhl, Stadt	5,23	5,13	5,29	5,36	5,5	1,3
16055000	Weimar, Stadt	6,54	6,71	6,81	6,9	7,02	1,8
16056000	Eisenach, Stadt	5,29	5,48	5,53	5,61	5,82	2,4
3241001	Hannover, Stadt	6,59	6,96	7,42	7,94	8,4	6,3
5334002	Aachen, Stadt	6,98	7,49	7,96	8,33	8,51	5,1

Anmerkungen:

Die vom BBSR ausgewerteten Angebotsmieten basieren auf Inseraten aus Immobilienplattformen und Internet-Angeboten von Tageszeitungen für Erst- und Wiedervermietungen von Wohnungen. Bei den berechneten Mietwerten handelt es sich um Nettokaltmieten ohne Nebenkosten für nicht-möblierte Wohnungen der Größen 40 bis 130 m². Wohnungen, die mehrmals inseriert wurden oder solche, die in verschiedenen Zeitungen/Plattformen geschaltet werden, wurden durch Duplikatfilter bis auf das letzte Inserat gelöscht.

Es werden nicht alle zur Vermietung bereitstehenden Wohnungen in den über 100 einbezogenen Quellen erfasst. Gerade in Großstädten vermitteln etliche Wohnungsunternehmen ihre Wohnungen vielfach über andere Wege. Bei angespannten Marktsituationen werden Wohnungen häufig über Kundenlisten oder „unter der Hand“ vermittelt. In ländlichen Räumen werden Wohnungen teilweise nur über Gemeindezeitungen oder Aushänge angeboten.

Mieten aus bestehenden Mietverträgen (Bestandsmieten) können mit diesen Daten nicht abgebildet werden.

Mit den Angebotsmieten vergleichbare Daten der ortsüblichen Vergleichsmieten liegen der Bundesregierung nicht vor. Die Höhe und Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmieten der verschiedenen Mietspiegel hängen von den jeweils abgebildeten Angebotssegmenten und ihren Marktverteilungen ab.

8. Wie hoch sind prozentual nach Kenntnis der Bundesregierung die einzelnen Ausnahmetatbestände von der Mietpreisbremse im Verhältnis zur Gesamtheit aller Ausnahmetatbestände (bitte jeden Ausnahmetatbestand prozentual aufschlüsseln)?

Der Bundesregierung liegen hierzu keine Erkenntnisse vor.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Version ersetzt.

9. Kann die Bundesregierung die finanziellen Auswirkungen der Ausnahmen für die Mieterinnen und Mieter beziffern (wenn ja, bitte auch nach Ausnahmetatbeständen aufschlüsseln)?

Der Bundesregierung liegen hierzu keine Erkenntnisse vor.

10. Wie hat sich nach Kenntnis der Bundesregierung die Neubautätigkeit von Wohnraum in den letzten fünf Jahren entwickelt (wenn möglich, bitte nach Jahren, Bundesländern und Kommunen aufschlüsseln)?

Die Entwicklung der Neubautätigkeit von Wohnungen in den letzten fünf Jahren differenziert nach Bundesländern und siedlungsstrukturellen Kreistypen kann nachfolgender Tabelle entnommen werden.

Baufertigstellungen von Wohnungen insgesamt 2013 bis 2017
(einschließlich Wohnheime und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden)

Bundesland	**Jahr**					**Summe**	**Entwicklung in %**
	2013	2014	2015	2016	2017	2013 bis 2017	2013 bis 2017
1 Schleswig-Holstein	8.245	10.464	10.293	13.803	11.972	54.777	45,2
2 Hamburg	6.407	6.974	8.521	7.722	7.920	37.544	23,6
3 Niedersachsen	22.652	25.600	25.453	29.300	28.512	131.517	25,9
4 Bremen	1.074	1.306	1.671	1.840	1.846	7.737	71,9
5 Nordrhein-Westfalen	39.161	46.262	40.670	47.160	48.307	221.560	23,4
6 Hessen	13.945	17.179	17.792	20.021	22.681	91.618	62,6
7 Rheinland-Pfalz	11.791	12.572	11.197	12.448	12.707	60.715	7,8
8 Baden-Württemberg	31.790	35.571	37.686	39.879	38.024	182.950	19,6
9 Bayern	47.059	51.524	53.352	53.993	61.056	266.984	29,7
10 Saarland	1.912	1.639	1.729	1.993	1.931	9.204	1,0
11 Berlin	6.641	8.744	10.722	13.659	15.669	55.435	135,9
12 Brandenburg	7.435	8.842	9.234	11.261	10.914	47.686	46,8
13 Mecklenburg-Vorpommern	4.513	4.549	4.558	5.691	5.152	24.463	14,2
14 Sachsen	5.779	7.190	7.795	10.185	9.381	40.330	62,3
15 Sachsen-Anhalt	2.836	2.869	3.253	3.252	3.987	16.197	40,6
16 Thüringen	3.577	4.040	3.796	5.484	4.757	21.654	33,0
Deutschland	**214.817**	**245.325**	**247.722**	**277.691**	**284.816**	**1.270.371**	**32,6**

Siedlungsstruktureller Kreistyp	**Jahr**					**Summe**	**Entwicklung in %**
	2013	2014	2015	2016	2017	2013 bis 2017	2013 bis 2017
1 Kreisfreie Großstädte	61.357	72.369	73.200	83.423	88.335	378.684	44,0
2 Städtische Kreise	83.045	93.305	94.129	103.687	104.995	479.161	26,4
3 Ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen	38.938	42.580	43.484	48.738	49.210	222.950	26,4
4 Dünn besiedelte ländliche Kreise	31.477	37.071	36.909	41.843	42.276	189.576	34,3
Deutschland	**214.817**	**245.325**	**247.722**	**277.691**	**284.816**	**1.270.371**	**32,6**

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistik der Baufertigstellungen des Bundes und der Länder

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Version ersetzt.

11. Wie haben sich nach Kenntnis der Bundesregierung die Preise von Neubauwohnungen in den vergangenen fünf Jahren entwickelt (wenn möglich, bitte nach Jahren, Bundesländern und Kommunen aufschlüsseln)?

Eine bundesweite, amtliche Statistik über die Kaufpreise von Neubauwohnungen wird nicht geführt. Der Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA) veröffentlicht in einem zweijährlichen Rhythmus den Immobilienmarktbericht Deutschland. Datengrundlage sind die Kaufpreissammlungen nach § 195 Baugesetzbuch (BauGB). Die zur Ableitung der Immobilienmarktdaten erforderlichen Daten der Gutachterausschüsse werden von der Redaktionsstelle des AK OGA zusammengetragen und analysiert; ggf. werden fehlende Werte statistisch geschätzt. Auf dieser Grundlage können Angaben zum Preisniveau von neuen Eigentumswohnungen zu einem auf Bundesländer bezogenen mittleren Wert aggregiert werden. Die jeweiligen Preisniveaus für die Jahre 2012 und 2016 sowie deren Entwicklung sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

Mittlere Wohnflächenpreise für neue Eigentumswohnungen 2012 und 2016

Land	**2012**	**2016**	**2012-2016 p.a. durchschnittliche jährl. Entwicklung in %**
	Kaufpreis in Euro je m²		
Baden-Württemberg	2.550	3.100	5,0
Bayern	2.570	3.140	5,1
Berlin	2.510	3.570	9,2
Brandenburg	1.750	2.070	4,3
Bremen	2.185	2.620	4,6
Hamburg	3.860	4.370	3,2
Hessen	2.340	3.015	6,5
Mecklenburg-Vorpommern	1.880	2.155	3,5
Niedersachsen	1.920	2.510	6,9
Nordrhein-Westfalen	2.125	2.590	5,1
Rheinland-Pfalz	2.125	2.565	4,8
Saarland	2.050	2.340	3,4
Sachsen	1.640	2.050	5,7
Sachsen-Anhalt	1.530	1.955	6,3
Schleswig-Holstein	2.290	2.905	6,1
Thüringen	1.720	2.010	4,0

Quelle: Gutachterbefragungen des Arbeitskreises der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA); Berechnung der Entwicklungen: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung

Der Bundesregierung liegen keine flächendeckenden Kaufpreisdaten von Neubauwohnungen auf kommunaler Ebene vor.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Version ersetzt.

12. Wie haben sich nach Kenntnis der Bundesregierung die Mietpreise bei Neubauwohnungen in den letzten fünf Jahren entwickelt (wenn möglich, bitte nach Jahren, Bundesländern und Kommunen aufschlüsseln)?

Auf der Grundlage von Kreisen mit ausreichend vorhandenen Wohnungsinseraten haben sich in den Jahren 2013 bis 2017 die Wohnungsmieten von Neubauwohnungen in den einzelnen Bundesländern wie folgt entwickelt:

Tabelle:

Angebotsmieten Neubau 2013 bis 2017

	2013	2014	2015	2016	2017	2013-2017 p.a.
	Angebotsmieten Neubau in Euro je m²					durchschnittliche jährl. Entwicklung in %
Deutschland	8,47	8,45	9,44	9,82	10,03	4,3
Baden-Württemberg	9,25	9,42	10,08	10,66	10,96	4,3
Bayern	10,38	10,79	11,37	12,07	12,51	4,8
Berlin	9,03	10,00	11,88	12,40	12,57	8,6
Brandenburg	7,86	8,02	8,78	9,20	9,17	3,9
Bremen	9,75	9,28	11,24	11,10	11,15	3,4
Hamburg	12,76	12,93	13,02	13,16	13,59	1,6
Hessen	9,71	9,96	10,60	11,14	11,28	3,8
Mecklenburg-Vorpommern	7,44	7,37	8,05	8,43	8,08	2,1
Niedersachsen	7,18	7,18	8,37	8,73	8,73	5,0
Nordrhein-Westfalen	7,95	7,22	8,66	8,88	9,09	3,4
Rheinland-Pfalz	7,80	7,93	8,56	8,84	9,16	4,1
Saarland	6,59	6,32	8,17	8,04	8,44	6,4
Sachsen	5,59	5,43	6,29	6,52	6,67	4,5
Sachsen-Anhalt	5,63	5,28	5,81	5,76	5,94	1,4
Schleswig-Holstein	8,50	8,40	9,23	9,52	9,73	3,4
Thüringen	6,40	6,47	7,02	7,14	7,33	3,5

Anmerkungen:
Berechnungen der Durchschnittswerte nur über die Kreise, in denen in den Jahren 2013 bis 2017 ausreichende Inserate (>= 20) vorlagen. Neubau: Wohnungen mit Baujahr des Inseratjahres und der beiden Vorjahre

Bei den berechneten Mietwerten handelt es sich um Nettokaltmieten ohne Nebenkosten für nicht-möblierte Wohnungen der Größen 10 bis 300 m². Wohnungen, die mehrmals inseriert wurden oder solche, die in verschiedenen Zeitungen/Plattformen geschaltet werden, wurden durch Duplikatfilter bis auf das letzte Inserat gelöscht.

Es werden nicht alle zur Vermietung bereitstehenden Wohnungen in den über 100 einbezogenen Quellen erfasst. Gerade in Großstädten vermitteln etliche Wohnungsunternehmen ihre Wohnungen vielfach über andere Wege. Bei angespannten Marktsituationen werden Wohnungen häufig über Kundenlisten oder „unter der Hand“ vermittelt. In ländlichen Räumen werden Wohnungen teilweise nur über Gemeindezeitungen oder Aushänge angeboten.

Mieten aus bestehenden Mietverträgen (Bestandsmieten) können mit diesen Daten nicht abgebildet werden.

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH

Der Bundesregierung liegen keine flächendeckenden Angebotsmieten von Neubauwohnungen auf kommunaler Ebene vor.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Version ersetzt.

13. Fließen nach Kenntnis der Bundesregierung die Neuvertragsmieten und damit auch die Mieten der vermieteten Neubauten der letzten vier Jahre in die Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ein, auf deren Basis Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete in Bestandsmietverträgen vorgenommen werden können?

Auf die Antwort zu Frage 14 wird verwiesen.

14. Inwiefern wirkt sich nach Einschätzung der Bundesregierung die Mietpreisentwicklung von Neubauten auf die Bestandsmieten über deren Eingang in die Berechnungen der ortsüblichen Vergleichsmiete aus (es sollen keine empirischen Kenntnisse erfragt werden)?

Die Fragen 13 und 14 werden wegen ihres Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird nach § 558 Absatz 2 BGB gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB abgesehen, geändert worden sind. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Mieterhöhung durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist. Grundsätzlich fließen somit Neuvertragsmieten und damit auch die Mieten der vermieteten Neubauten der letzten vier Jahre in die Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete ein. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass es sich um „übliche Entgelte“ handelt. Ob dies der Fall ist, ist eine Frage des Einzelfalls, die nicht allgemein beantwortet werden kann. Für die Ermittlung einer konkreten Einzelvergleichsmiete relevant sind zudem nur Entgelte für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage. Ob ein Neubau hinsichtlich dieser Wohnwertmerkmale vergleichbar mit anderem Wohnraum ist, ist ebenfalls eine Frage des Einzelfalls.

15. Bis wann können Bundesländer die Mietpreisbremse vor Ort einführen und auf weitere Gebiete ausweiten?

Eine Rechtsverordnung zur Ausweisung von Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt nach § 556d Absatz 2 BGB muss spätestens am 31. Dezember 2020 in Kraft treten. Auch eine Ausweitung auf weitere Gebiete muss spätestens zu diesem Zeitpunkt erfolgen.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Version ersetzt.

16. Ab wann erlischt nach Kenntnis der Bundesregierung die Geltung der Mietpreisbremse in den Städten und Gemeinden, die sie bisher angewendet haben (bitte nach Städten und Bundesländern aufschlüsseln)?

Die Bundesländer haben in ihren entsprechenden Landesverordnungen folgende Zeitpunkte des Außerkrafttretens der Mietpreisbremse für die Kommunen innerhalb der jeweiligen Länder festgelegt:

Bundesland	**Außerkrafttreten der Mietpreisbremse laut Landesverordnung**
Baden-Württemberg	31.10.2020
Bayern	31.07.2020
Berlin	31.05.2020
Brandenburg	31.12.2020
Bremen	30.11.2020
Hamburg	30.06.2020
Hessen	30.06.2019
Niedersachsen	30.11.2021
Nordrhein-Westfalen	30.06.2020
Rheinland-Pfalz	07.10.2020
Schleswig-Holstein	30.11.2020
Thüringen	31.01.2021

Quelle: Recherche des BBSR in Landesverordnungen zur Mietpreisbremse

17. Wurde von einzelnen Bundesländern oder Kommunen der Wunsch an die Bundesregierung herangetragen, die Anwendungsmöglichkeit der Mietpreisbremse zeitlich zu verlängern, und wenn ja, wie hat sie sich dazu verhalten?

Eine solche Bitte liegt bislang nicht vor.

18. Plant die Bundesregierung, die Mietpreisbremse zu verlängern, und wenn nein, warum nicht?

Auf die Antwort zu den Fragen 20 bis 25 wird verwiesen.

19. Welche Kenntnisse bzw. Untersuchungen liegen der Bundesregierung über die Wirksamkeit der Mietpreisbremse vor (bitte auflisten), und welche Gründe werden entsprechend dieser Untersuchungen für eine eingeschränkte Wirksamkeit der Mietpreisbremse benannt?

Die Bundesregierung liegen bislang zwei abgeschlossene Studien vor, die von ihr in Auftrag gegeben wurden. Sie sind auf dem Internetauftritt des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) veröffentlicht; bezüglich der Ergebnisse wird auf die Veröffentlichung verwiesen:

- ConPolicy GmbH, Faktenblatt „Mietpreisbremse: Wissen, praktische Hürden und Befürchtungen von Mieterinnen und Mietern“

  www.mietpreisbremse.bund.de/WebS/MPB/SharedDocs/Downloads/DE/Faktenblatt_Mietpreisbremse.pdf?__blob=publicationFile

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Version ersetzt.

- Institut Wohnen und Umwelt GmbH / F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH , „Wirksamkeit der in 2015 eingeführten Regelungen zur sogenannten Mietpreisbremse in Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten“

  www.mietpreisbremse.bund.de/WebS/MPB/SharedDocs/Downloads/DE/Studie_Wirksamkeit_MPB.pdf?__blob=publicationFile.

Im Übrigen hat die Bundesregierung von den allgemein zugänglichen Veröffentlichungen zur Wirksamkeit der Mietpreisbremse Kenntnis genommen.

20. Bis wann soll die im Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD angekündigte Umsetzung und Anwendung der Mietpreisbremse nach Kenntnis der Bundesregierung evaluiert werden, und wann werden die Ergebnisse der Öffentlichkeit und dem Deutschen Bundestag zugänglich gemacht?

21. Welche Fragestellungen sollen Gegenstand der Evaluation sein, und welchen Umfang soll sie beinhalten?

22. Soll die Evaluation durch ein unabhängiges Forschungsinstitut erfolgen?

    Wenn nein, warum nicht?

23. Wurde der Auftrag bereits ausgeschrieben, und wenn ja, wann?

24. Wurde der Auftrag bereits vergeben, und wenn ja, an wen?

25. Wann soll der Auftrag abgeschlossen sein?

Die Fragen 18 und 20 bis 25 werden wegen ihres Sachzusammenhanges gemeinsam beantwortet.

Die Bundesregierung ist bestrebt, die Vereinbarung im Koalitionsvertrag, die Mietpreisbremse bis Ende des Jahres 2018 zu evaluieren, umzusetzen. Hierzu fand ein Vergabeverfahren statt, an dem unabhängige Forschungsinstitute beteiligt wurden. Der Auftrag wurde an das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung e. V. (DIW Berlin) vergeben. Inhaltlich sollen Geeignetheit und Wirksamkeit der Mietpreisbremse unter Berücksichtigung der praktischen Bedeutung bewertet werden. Darüber hinaus sollen Erkenntnisse aus der Rechtsprechung berücksichtigt werden; es ist geplant, dass die Auswertung der Rechtsprechung durch das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz erfolgt. Vorerst gilt es die Ergebnisse dieser Evaluation, die bis zum Ende dieses Jahres vorliegen sollen, abzuwarten.

26. Plant die Bundesregierung eine Informationskampagne über Mieterrechte, und wenn nein, warum nicht?

Das BMJV betreibt ein eigenes Internetportal zum Thema Mieterschutz. Dort werden Bürgerinnen und Bürger umfassend über ihre Rechte als Mieter informiert. Außerdem können über den Webauftritt des BMJV Informationsbroschüren zu den Themen Wohnraummietrecht und Mietpreisbremse heruntergeladen oder bestellt werden.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Version ersetzt.

27. Inwiefern steht die Bundesregierung im Austausch mit den Bundesländern über den aktuellen Umsetzungsstand der Mietpreisbremse vor Ort?

    a) Welche Erkenntnisse liegen ihr vor,

    b) und welche Konsequenzen zieht sie daraus?

Die Bundesregierung steht im Austausch mit den Ländern über den Umsetzungsstand der Mietpreisbremse. Auf die Antworten zu den Fragen 1 bis 3 sowie 16 und 17 wird Bezug genommen.

28. Wann soll der von der Bundesministerin der Justiz und für Verbraucherschutz, Dr. Katharina Barley, im Juli 2018 vorgelegte Referentenentwurf zum Mietrechtsanpassungsgesetz im Kabinett beschlossen werden, und wie ist Zeitplan für das weitere Gesetzgebungsverfahren?

Die Bundesregierung hat den von der Bundesministerin der Justiz und für Verbraucherschutz vorgelegten Entwurf eines Gesetzes zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache (Mietrechtsanpassungsgesetz – MietAnpG) am 5. September 2018 beschlossen. Für den Fortgang des weiteren Gesetzgebungsverfahrens ist der Deutsche Bundestag zuständig.

29. Hat sich inzwischen in den Anwendungsgebieten der Mietpreisbremse nach Kenntnis der Bundesregierung der bislang angespannte Wohnungsmarkt entspannt, und wenn nein, warum nicht?

30. Wie bewertet die Bundesregierung, dass in einer Kommune, auch wenn sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt nicht oder nicht ausreichend entspannt hat, die Mietpreisbremse künftig wegfällt, bezogen auf die Lage der Mieterinnen und Mieter in dieser Kommune?

31. Inwiefern erwartet die Bundesregierung, dass fünf Jahre nach Einführung der Mietpreisbremse und damit bei ihrem Auslaufen in den Kommunen, in denen heute die Mietpreisbremse gilt, der Wohnraummangel beseitigt sein wird?

32. Inwiefern erwartet die Bundesregierung, dass fünf Jahre nach Einführung der Mietpreisbremse und damit bei ihrem Auslaufen der Engpass bei bezahlbarem Wohnraum, zum Beispiel für Familien mit durchschnittlichem Einkommen, in den Kommunen, in denen heute die Mietpreisbremse gilt, beseitigt sein wird?

33. Welche Schlüsse zieht die Bundesregierung daraus (bezogen auf die Antworten zu den Fragen 30, 31 und 32)?

Die Fragen 29 bis 33 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Neuer Wohnraum, der zu einer Entspannung der Wohnungsmärkte führen könnte, wird durch die Mietpreisbremse nicht geschaffen. Sie dient dem sozialpolitischen Ziel, den Mietanstieg in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten zu begrenzen, während Maßnahmen zur Schaffung weiteren Wohnraums noch keine ausreichende Wirkung entfalten können. Inwiefern dies bislang erreicht werden konnte, ist Gegenstand der von der Bundesregierung beauftragten Evaluation. Auf die Antworten zu den Fragen 20 bis 25 wird Bezug genommen.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Version ersetzt.

Neben der Weiterentwicklung des mietrechtlichen Rahmens plant die Bundesregierung ein breites Maßnahmenpaket insbesondere mit dem Ziel, die Rahmenbedingungen für Wohnungsneubau weiter zu verbessern. Die Eckpunkte dazu werden auf dem Wohngipfel im Kanzleramt am 21. September 2018 gemeinsam mit Vertretern der Länder, der Kommunen, der Bau- und Immobilienwirtschaft, des Deutschen Mieterbunds und der Gewerkschaften vereinbart.

34. Wie viele und welche Gerichtsverfahren gab es nach Kenntnis der Bundesregierung aufgrund der Mietpreisbremse in Deutschland (bitte auflisten)?

Der Bundesregierung liegen hierzu keine verlässlichen Erkenntnisse vor. Klagen wegen der Mietpreisbremse werden in der Justizstatistik nicht gesondert ausgewiesen.

35. Wie bewertet die Bundesregierung die Verfahren zur Mietpreisbremse beim Bundesverfassungsgericht, und welche Konsequenzen will die Bundesregierung daraus ziehen?

Die beiden Vorlagebeschlüsse der 67. Zivilkammer des Landgerichts Berlin (Az. 67 S 218/17 und 67 S 328/17) sind in der Fachpresse veröffentlicht worden und damit auch der Bundesregierung bekannt. Das Bundesverfassungsgericht hat sie der Bundesregierung aber bislang nicht zugestellt und ihr damit noch keine Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Version ersetzt.

Anlage zu Frage 2

Bundesland	Gemeindekennziffer	Gemeindename
Schleswig-Holstein	1002000	Kiel, Landeshauptstadt
	1053129	Wentorf bei Hamburg
	1054046	Hörnum (Sylt)
	1054061	Kampen (Sylt)
	1054078	List auf Sylt
	1054149	Wenningstedt-Braderup (Sylt)
	1054164	Wyk auf Föhr, Stadt
	1054168	Sylt
	1056018	Halstenbek
	1060063	Norderstedt, Stadt
	1062009	Barsbüttel
	1062018	Glinde, Stadt
Hamburg	2000000	Hamburg, Freie und Hansestadt
Niedersachsen	3101000	Braunschweig, Stadt
	3103000	Wolfsburg, Stadt
	3159016	Göttingen, Stadt
	3241001	Hannover, Landeshauptstadt
	3241010	Langenhagen, Stadt
	3353005	Buchholz in der Nordheide, Stadt
	3355022	Lüneburg, Hansestadt
	3359010	Buxtehude, Hansestadt
	3403000	Oldenburg (Oldenburg), Stadt
	3404000	Osnabrück, Stadt
	3452002	Baltrum
	3452013	Juist
	3452020	Norderney, Stadt
	3455021	Wangerooge, Nordseebad
	3457002	Borkum, Stadt
	3457013	Leer (Ostfriesland), Stadt
	3460009	Vechta, Stadt
	3462007	Langeoog
	3462014	Spiekeroog
Bremen	4011000	Bremen, Stadt

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Version ersetzt.

Bundesland	Gemeindekennziffer	Gemeindename
Nordrhein-Westfalen	5111000	Düsseldorf, Stadt
	5154036	Kleve, Stadt
	5158004	Erkrath, Fundort des Neanderthalers, Stadt
	5158020	Langenfeld (Rheinland), Stadt
	5158026	Monheim am Rhein, Stadt
	5158028	Ratingen, Stadt
	5162022	Meerbusch, Stadt
	5162024	Neuss, Stadt
	5314000	Bonn, Stadt
	5315000	Köln, Stadt
	5316000	Leverkusen, Stadt
	5334002	Aachen, Stadt
	5362012	Brühl, Stadt
	5362024	Frechen, Stadt
	5362028	Hürth, Stadt
	5382056	Sankt Augustin, Stadt
	5382060	Siegburg, Stadt
	5382068	Troisdorf, Stadt
	5515000	Münster, Stadt
	5554008	Bocholt, Stadt
	5711000	Bielefeld, Stadt
	5774032	Paderborn, Stadt
Hessen	6411000	Darmstadt, Wissenschaftsstadt
	6412000	Frankfurt am Main, Stadt
	6413000	Offenbach am Main, Stadt
	6414000	Wiesbaden, Landeshauptstadt
	6432008	Griesheim, Stadt
	6432023	Weiterstadt, Stadt
	6433008	Mörfelden-Walldorf, Stadt
	6434001	Bad Homburg v. d. Höhe, Stadt
	6434006	Kronberg im Taunus, Stadt
	6434008	Oberursel (Taunus), Stadt
	6436004	Flörsheim am Main, Stadt
	6436005	Hattersheim am Main, Stadt
	6436011	Schwalbach am Taunus, Stadt
	6438002	Dreieich, Stadt
	6534014	Marburg, Universitätsstadt
	6611000	Kassel, documenta-Stadt

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Version ersetzt.

Bundesland	Gemeindekennziffer	Gemeindename
Rheinland-Pfalz	7211000	Trier, Stadt
	7313000	Landau in der Pfalz, Stadt
	7315000	Mainz, Stadt
Baden-Württemberg	8111000	Stuttgart, Landeshauptstadt
	8115041	Renningen, Stadt
	8115045	Sindelfingen, Stadt
	8116004	Altbach
	8116015	Denkendorf
	8116047	Neuhausen auf den Fildern
	8116056	Plochingen, Stadt
	8116071	Wendlingen am Neckar, Stadt
	8116077	Filderstadt, Stadt
	8118003	Asperg, Stadt
	8118051	Möglingen
	8118078	Freiberg am Neckar, Stadt
	8118079	Bietigheim-Bissingen, Stadt
	8119020	Fellbach, Stadt
	8119085	Winnenden, Stadt
	8121000	Heilbronn, Stadt
	8125065	Neckarsulm, Stadt
	8212000	Karlsruhe, Stadt
	8215101	Pfinztal
	8215102	Eggenstein-Leopoldshafen
	8215105	Linkenheim-Hochstetten
	8215108	Rheinstetten, Stadt
	8215109	Stutensee, Stadt
	8216009	Durmersheim
	8216023	Iffezheim
	8216043	Rastatt, Stadt
	8221000	Heidelberg, Stadt
	8226009	Brühl
	8226012	Dossenheim
	8226018	Eppelheim, Stadt
	8226031	Hemsbach, Stadt
	8226041	Leimen, Stadt
	8226076	Sandhausen
	8226105	Edingen-Neckarhausen
	8236071	Remchingen

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Version ersetzt.

Bundesland	Gemeindekennziffer	Gemeindename
	8311000	Freiburg im Breisgau, Stadt
	8315006	Bad Krozingen, Stadt
	8315047	Gundelfingen
	8315050	Heitersheim, Stadt
	8315073	Merzhausen
	8315074	Müllheim, Stadt
	8315076	Neuenburg am Rhein, Stadt
	8315115	Umkirch
	8315132	March
	8316009	Denzlingen
	8316011	Emmendingen, Stadt
	8316043	Teningen
	8316056	Waldkirch, Stadt
	8317096	Offenburg, Stadt
	8335043	Konstanz, Universitätsstadt
	8335063	Radolfzell am Bodensee, Stadt
	8335075	Singen (Hohentwiel), Stadt
	8335100	Rielasingen-Worblingen
	8336050	Lörrach, Stadt
	8336069	Rheinfelden (Baden), Stadt
	8336084	Steinen
	8336091	Weil am Rhein, Stadt
	8336105	Grenzach-Wyhlen
	8337096	Bad Säckingen, Stadt
	8415061	Reutlingen, Stadt
	8416022	Kirchentellinsfurt
	8416041	Tübingen, Universitätsstadt
	8421000	Ulm, Universitätsstadt
	8435016	Friedrichshafen, Stadt
	8435057	Tettnang, Stadt
	8436011	Baienfurt
	8436064	Ravensburg, Stadt
	8436082	Weingarten, Stadt

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Version ersetzt.

Bundesland	Gemeindekennziffer	Gemeindename
Bayern	9161000	Ingolstadt
	9162000	München, Landeshauptstadt
	9163000	Rosenheim
	9172111	Ainring
	9172114	Bad Reichenhall, Große Kreisstadt
	9172115	Bayerisch Gmain
	9172118	Freilassing, Stadt
	9172128	Piding
	9173111	Bad Heilbrunn
	9173112	Bad Tölz, Stadt
	9173147	Wolfratshausen, Stadt
	9174113	Bergkirchen
	9174115	Dachau, Große Kreisstadt
	9174118	Erdweg
	9174121	Haimhausen
	9174126	Karlsfeld
	9174131	Markt Indersdorf, Markt
	9174136	Petershausen
	9174143	Schwabhausen
	9174146	Sulzemoos
	9174147	Hilgertshausen-Tandern
	9174151	Weichs
	9175111	Anzing
	9175115	Ebersberg, Stadt
	9175116	Egmating
	9175118	Forstinning
	9175119	Frauenneuharting
	9175121	Glonn, Markt
	9175122	Grafing b.München, Stadt
	9175123	Hohenlinden
	9175124	Kirchseeon, Markt
	9175127	Markt Schwaben, Markt
	9175128	Moosach
	9175132	Vaterstetten
	9175133	Pliening
	9175135	Poing
	9175136	Emmering
	9175139	Zorneding

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Version ersetzt.

Bundesland	Gemeindekennziffer	Gemeindename
	9176143	Lenting
	9177115	Dorfen, Stadt
	9177117	Erding, Große Kreisstadt
	9177131	Neuching
	9177133	Oberding
	9178113	Allershausen
	9178115	Attenkirchen
	9178120	Eching
	9178123	Fahrenzhausen
	9178124	Freising, Große Kreisstadt
	9178130	Hallbergmoos
	9178137	Kranzberg
	9178138	Langenbach
	9178140	Marzling
	9178145	Neufahrn b.Freising
	9179118	Eichenau
	9179121	Fürstenfeldbruck, Große Kreisstadt
	9179123	Germering, Große Kreisstadt
	9179126	Gröbenzell
	9179134	Maisach
	9179142	Olching, Stadt
	9179145	Puchheim, Stadt
	9179147	Schöngeising
	9179149	Türkenfeld
	9180124	Murnau a.Staffelsee, Markt
	9181114	Dießen am Ammersee, Markt
	9181118	Eresing
	9181130	Landsberg am Lech, Große Kreisstadt
	9182120	Holzkirchen, Markt
	9182123	Irschenberg
	9182124	Kreuth
	9182125	Miesbach, Stadt
	9182127	Otterfing
	9182134	Waakirchen
	9184112	Aschheim
	9184113	Baierbrunn
	9184114	Brunnthal
	9184118	Feldkirchen

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Version ersetzt.

Bundesland	Gemeindekennziffer	Gemeindename
	9184119	Garching b.München, Stadt
	9184120	Gräfelfing
	9184121	Grasbrunn
	9184122	Grünwald
	9184123	Haar
	9184127	Höhenkirchen-Siegertsbrunn
	9184129	Hohenbrunn
	9184130	Ismaning
	9184131	Kirchheim b.München
	9184132	Neuried
	9184134	Oberhaching
	9184135	Oberschleißheim
	9184136	Ottobrunn
	9184137	Aying
	9184138	Planegg
	9184139	Pullach i.Isartal
	9184140	Putzbrunn
	9184141	Sauerlach
	9184142	Schäftlarn
	9184144	Straßlach-Dingharting
	9184145	Taufkirchen
	9184146	Neubiberg
	9184147	Unterföhring
	9184148	Unterhaching
	9184149	Unterschleißheim, Stadt
	9185149	Neuburg a.d.Donau, Große Kreisstadt
	9186137	Manching, Markt
	9186143	Pfaffenhofen a.d.Ilm, Stadt
	9186147	Reichertshofen, Markt
	9187117	Bad Aibling, Stadt
	9187150	Kolbermoor, Stadt
	9187162	Prien a.Chiemsee, Markt
	9188113	Berg
	9188117	Andechs
	9188118	Feldafing
	9188120	Gauting
	9188121	Gilching
	9188124	Herrsching a.Ammersee

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Version ersetzt.

Bundesland	Gemeindekennziffer	Gemeindename
	9188127	Krailling
	9188132	Seefeld
	9188137	Pöcking
	9188139	Starnberg, Stadt
	9188141	Tutzing
	9188144	Weßling
	9190157	Weilheim i.OB, Stadt
	9261000	Landshut
	9274113	Altdorf, Markt
	9362000	Regensburg
	9375174	Neutraubling, Stadt
	9461000	Bamberg
	9562000	Erlangen
	9563000	Fürth
	9564000	Nürnberg
	9573134	Zirndorf, Stadt
	9661000	Aschaffenburg
	9663000	Würzburg
	9671121	Goldbach, Markt
	9679136	Gerbrunn
	9761000	Augsburg
	9763000	Kempten (Allgäu)
	9775135	Neu-Ulm, Große Kreisstadt
Berlin	11000000	Berlin, Stadt

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Version ersetzt.

Bundesland	Gemeindekennziffer	Gemeindename
Brandenburg	12054000	Potsdam, Stadt
	12060005	Ahrensfelde
	12060020	Bernau bei Berlin, Stadt
	12060181	Panketal
	12060280	Werneuchen, Stadt
	12061112	Eichwalde
	12061260	Königs Wusterhausen, Stadt
	12061433	Schönefeld
	12061444	Schulzendorf
	12061540	Wildau, Stadt
	12061572	Zeuthen
	12063056	Dallgow-Döberitz
	12063080	Falkensee, Stadt
	12064227	Hoppegarten
	12064336	Neuenhagen bei Berlin
	12064380	Petershagen/Eggersdorf
	12065036	Birkenwerder
	12065096	Glienicke/Nordbahn
	12065136	Hennigsdorf, Stadt
	12065144	Hohen Neuendorf, Stadt
	12065225	Mühlenbecker Land
	12065256	Oranienburg, Stadt
	12065332	Velten, Stadt
	12067124	Erkner, Stadt
	12067440	Schöneiche bei Berlin
	12069304	Kleinmachnow
	12069454	Nuthetal
	12069616	Teltow, Stadt
	12072017	Blankenfelde-Mahlow
	12072120	Großbeeren
	12072340	Rangsdorf
Thüringen	16051000	Erfurt, Stadt
	16053000	Jena, Stadt

Quelle: Recherche des BBSR

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Version ersetzt.

Satz: Satzweiss.com Print, Web, Software GmbH, Mainzer Straße 116, 66121 Saarbrücken, www.satzweiss.com
Druck: Printsystem GmbH, Schafwäsche 1-3, 71296 Heimsheim, www.printsystem.de
Vertrieb: Bundesanzeiger Verlag GmbH, Postfach 10 05 34, 50445 Köln, Telefon (02 21) 97 66 83 40, Fax (02 21) 97 66 83 44, www.betrifft-gesetze.de
ISSN 0722-8333